



## Teil I: Planzeichenerklärung

### Art und Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

**WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

$GH_{max}$  Gebäudehöhe als Höchstmaß in m über festgesetzter Höhenlage

1 WE höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

nur Hausgruppen zulässig

nur Einzelhäuser zulässig

Baulinie

Baugrenze

### Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Ga Fläche für Garagen

St. Fläche für Stellplätze

GMU Fläche für gemeinschaftliche Müllsammelstellen zur temporären Nutzung

N Fläche für Nebenanlagen

### Verkehrsflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

P Private Straßenverkehrsfläche

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

### Sonstige Planzeichensymbole

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 1 Abs. 4 BauNVO

Bemaßung

Radius Wendehammer

### Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

mögliche Verortung von Gebäuden

mögliche Verortung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen

### Nutzungsschablone

An der baulichen Nutzung

Zulässige Grundfläche

GRZ

Bauweise

Dachform und Dachneigung

Anzahl Wohneinheiten

maximale Gebäudehöhe  $GH_{max}$

### Baugestalterische Festsetzungen

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauNVO

SD

Satteldach

$30^{\circ} - 45^{\circ}$  Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß

Firstrichtung

### Sonstige Darstellungen (ohne Festsetzungscharakter)

vorhandene Bebauung

vorhandene Flurstücksgrenze

11142 vorhandene Flurstücknummer

## Teil II: Textliche Festsetzungen

nach § 9 Abs. 1 BauGB

### 1. Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 4 BauNVO

#### Allgemeines Wohngebiet (WA)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind gemäß § 4 BauNVO allgemein zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 5 Abs. 5 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe unzulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO

### 2.1. Höhe der baulichen Anlagen

Als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der maximalen Gebäudehöhe ist der obere Dachabschluss der jeweiligen baulichen Anlagen maßgeblich. Als unterer Bezugspunkt wird die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgelegt. Die EFH wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Die festgesetzte Gebäudehöhe darf nicht überschritten werden.

### 3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO

Unterordnete Bauteile, wie z.B. Balkone, Terrassenüberdachungen und Wintergärten, dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise auf maximal ein Drittel ihrer Länge um bis zu 1,6 m überschreiten.

### 4. Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 Abs. 6 und 14 BauNVO

Garagen sowie deren Zufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür zeichnerisch festgesetzten und mit »Ga« gekennzeichneten Flächen zulässig.

Stellplätze sowie deren Zufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür zeichnerisch festgesetzten und mit »St« gekennzeichneten Flächen zulässig.

Temporal nutzbare gemeinschaftliche Müllsammelstellen für den Tag der Abholung durch den Entsorgungsträger sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür zeichnerisch festgesetzten und mit »GMU« gekennzeichneten Flächen zulässig.

Sonstige Nebenanlagen bis auf die zuvor genannten sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür zeichnerisch festgesetzten und mit »N« gekennzeichneten Flächen bis zu einer Grundfläche von jeweils 10 m<sup>2</sup> zulässig. Im Übrigen gelten die Vorgaben des § 62 BauO NRW.

### 5. Gefördelter Wohnungsbau

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB

Mindestens 20 % der Wohnungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind so zu errichten, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können.

### 6. Schallschutz

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

### 7. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Die Dachflächen von Garagen und Nebenanlagen sind nach den anerkannten Regeln der Technik mindestens extensiv mit einer mindestens 5 cm starken Substratschicht und einem System-Wasserspeichervermögen von mindestens 25 l/m<sup>2</sup> zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.

### 7.2 Baumpflanzungen

Pro Wohnheit ein Baum auf dem privaten Grundstück gemäß der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen. Die Pflanzung ist sachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

**Säulen-Feldahorn**  
Felsenbirne  
Kornelkirsche  
leiderblättrige Weißdom  
Blumenkirsche  
Baummagazette

**Acer campestre "Fastigiatum"**  
Amelanchier arborea "Robin Hill"  
Cornus mas  
Ortegocarpus lavalieri "Carrierei"  
Fraxinus ornus  
Magnolia kobus

## Teil III: Gestalterische Festsetzungen

nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW

### 1. Hausgruppen

Die Außenfassaden von Hausgruppen sind in gleichem Material und gleicher Farbe auszuführen. Hausgruppen sind zu errichten. Bei der Errichtung darf sich die First-, Trauf- und Sockelhöhe des Erschließungsstraßen anpassen. Hausgruppen sind auf einer gemeinsamen vorderen Baufuge zu errichten.

### 2. Außenfassaden

Als Fassadenelement für die Außenwände ist Sicht-/Verbundmauerwerk sowie Putz zulässig. Als vorherrschende Außenwandfarbe werden rote oder graue Farbtöne vorgeschrieben.

### 3. Dachform, Dacheindeckung und Dachneigung

Als zulässige Dachform wird in allen Allgemeinen Wohngebieten das Satteldach (SD) mit einer Dachneigung von 30° bis 45° festgelegt.

Geneigte Dachflächen sind nur mit roten Tonziegeln oder rot durchgefärbten Betondachsteinen (RAL Nr. 2001, 2002, 3002, 3013, 3016 und 8004) einzudecken. Spiegelnde, reflektierende und glänzende Oberflächen, Splittfächen, Kiesflächen und sonstige Versiegelungen sind nicht zulässig. Es wird auf die Regelungen des § 8 (1) BauO NRW 2018 verwiesen. Die notwendigen Zuwegungen und befestigten Flächen sind in wasserdrückiger Bauweise auszuführen.

### 4. Gestaltung von Vorgärten und Gartenerbereichen

Sämtliche unbaute Flächen der Baugrundstücke mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen, Terrassen und Nebenanlagen sind versiegelfrei anzulegen und dauerhaft zu begrünen. Insbesondere Schotterflächen, Splittfächen, Kiesflächen und sonstige Versiegelungen sind nicht zulässig. Es wird auf die Regelungen des § 8 (1) BauO NRW 2018 verwiesen. Die notwendigen Zuwegungen und befestigten Flächen sind in wasserdrückiger Bauweise auszuführen.

### 5. Gestaltung privater Zufahrten

Private Zufahrten sind mit wasserdrückigen Materialien, wie z.B. einer wassergeraden Decke, versickerungsfähigen Pflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen, auszuführen.

### 6. Einfriedungen

Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als geschnittene Laubhecken bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig.

## Verfahrensvermerke

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster sowie der im Kataster nachgewiesenen Gebäude (Stand: 11.06.2024) wird beschreitig. Datteln, den .....  
Offiziell best. Verm.-Ing. ....

Entwurfserbeiten post welters + partner mbB Architektur & Stadtplanung BDA /SRL Ammstraße 37 44135 Dortmund Dortmund, den .....  
Dortmund, den .....

Der Rat der Stadt Datteln hat am 15.05.2024 nach § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 62 »Datteler Berg II« (8. Änderung) aufzustellen. Datteln, den .....  
Der Bürgermeister

Die vom Rat der Stadt Datteln am 15.05.2024 nach § 3 Abs. 1 BauGB beschlossene Beteiligung der Öffentlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 62 »Datteler Berg II« (8. Änderung) wurde am .....  
Datteln, den .....  
Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Datteln hat am ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 62 »Datteler Berg II« (8. Änderung) und die zugehörige Begründung als Entwurf öffentlich auszulegen. Datteln, den .....  
Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 62 »Datteler Berg II« (8. Änderung) und die zugehörige Begründung haben § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von vier Wochen vom ..... bis einschließlich ..... zu jedermann's Einsicht öffentlich ausgelegt. Datteln, den .....  
Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Datteln hat am ..... gemäß § 10 BauGB den Bebauungsplan Nr. 62 »Datteler Berg II« (8. Änderung) als Satzung beschlossen. Datteln, den .....  
Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist am ..... gemäß § 10 BauGB mit dem Hinweis, dass der vorstehende Bebauungsplan Nr. 62 »Datteler Berg II« (8. Änderung) und die zugehörige Begründung bereitgestellt werden. Dienststunden zu jedermann's Einsicht bereitgehalten wird, im Amtsblatt Nr. .... der Stadt Datteln offiziell bekannt gemacht werden. Nr. 62 »Datteler Berg II« (8. Änderung) in Kraft. Datteln, den .....  
Der Bürgermeister

**Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2023 (BGBl. 2023 I. 199).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I. 176).</